



# Comune di Ascoli Piceno

Provincia di Ascoli Piceno

SETTORE 7 - URBANISTICA

## PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. NELL'AREA SITA IN LOCALITA' MONTEROCCO E INDIVIDUATA TRA LE AREE PROGETTO COME "ASA-4"



DOC.

4

### CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI ART. 16 D.P.R. 380/2001 - CRONOPROGRAMMA

**Sindaco:**

Dott. Marco Fioravanti

**Assessore ai Lavori Pubblici:**

Dott. Gianni Silvestri

**Segretario Generale:**

Dott. Vincenzo Pecoraro

**Dirigente Settore 7:**

Ing. Maurizio Piccioni

**Responsabile Unico del Procedimento**

Ing.

**Progettisti:**

Arch. Genoveffa Lupi

Arch. Gianluca Baroni

arch. G. Lupi - arch. G. Baroni - C.so G. Mazzini, 215 - 63100 - Ascoli Piceno - Tel. 0736 262635

DATA	OTTOBRE	2025
AGG. 1:		
AGG. 2:		
AGG. 3:		

**Soggetto proponente:**  
Magazzini Gabrielli S.p.a.

GRUPPO

*Gabrielli*  
con la gente al centro

## **CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO NEL CASO DI INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 16 COMMA 4 LETTERA D-TER D.P.R. 380/2001)**

**Regolamento Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/2018**

### **PREMESSA**

#### **CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

#### **VOLUMETRIA COMMERCIALE REALIZZABILE NELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

**NOTA 1** - La superficie linda massima ammessa dalle NTA è pari a mq 2.000. Il costo tecnico di costruzione è quello parametrato di cui alla perizia di stima allegata pari ad € 1.288,00 per metro quadrato lindo.

**NOTA 2** - Il costo relativo al contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 è stato calcolato in base alle tariffe vigenti nel Comune di Ascoli Piceno, per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, primarie e secondarie, sono state utilizzate le aliquote stabiliti per le zone di espansione. Per il calcolo della volumetria è stata considerata la volumetria massima realizzabile prevista dalle NTA, come indicato nelle tabelle seguenti.

<b>ONERI DI URBANIZZIONE</b>		<b>Totale</b>
primarie	mc 10.000 X 7,55 €/mc	<b>75 500,00 €</b>
secondarie	mc 10.000 X 6,82 €/mc	<b>68 200,00 €</b>
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>	mq 2.000 x 197,55 €/mq x 10%	<b>39 510,00 €</b>

**NOTA 3** - Il valore di mercato è risultato un valore intermedio tra quelli stabiliti dalle Tabelle Omi per i negozi nella Zona "C 3", Semicentrale/Porta Romana/Porta Cartara e la zona "C 1" Semicentrale /Borgo Solesta, Parignano, via delle Zeppe, in quanto l'area ASA 4, nè altim. nè per i colleg. e la viabilità, nè tipologicamente può essere riconducibile a nessuna di esse in toto.

Zona C3 - Valore min 1350 €/mq - valore max 1950 €/mq - **Valore medio 1650 €/mq**

Zona C1 - Valore min 1450 €/mq - valore max 2100 €/mq - **Valore medio 1775 €/mq**

**Media delle medie - Valore medio 1713 €/mq**

#### **CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

#### **VOLUMETRIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA PREVISTA NELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

#### **DETERMINAZIONE DEI COSTI**

**NOTA 4** - E' stata assunta la superficie linda realizzabile sfruttando tutta la volumetria residenziale realizzabile, con un'altezza d'interpiano pari a m 3,20, ricavando pertanto una superficie linda commerciabile pari a 10.000 mc/3,20 m = 3.125 mq. Il costo di costruzione è stato utilizzato quello desumibile parametrando la perizia di stima allegata, pari ad € 1.435,00 per metro quadrato di superficie linda degli alloggi, che comprende, anche il costo di costruzione delle superfici accessorie dirette, logge, balconi, cantine e soffitte, quelle di pertinenza comuni dell'organismo abitativo, ossia, androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio dell'edificio, oltre a quelle da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Come da perizia di stima allegata.

**NOTA 5** - Il costo relativo al contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 è stato calcolato in base alle tariffe vigenti nel Comune di Ascoli Piceno, per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, primarie e secondarie sono state utilizzate le aliquote stabiliti per le zone di espansione, con indice di fabbricabilità inferiore ad 1 mc/mq. La volumetria è stata considerata quella linda massima realizzabile, come indicato nelle tabelle seguenti.

<b>ONERI DI URBANIZZIONE</b>		<b>Totale</b>
primarie	Mc 10000 X 8,80 €/mc	<b>88 000,00 €</b>
secondarie	Mc 10000 X 7,97 €/mc	<b>79 700,00 €</b>
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>	Mq 3125 x 197,55 €/mq x 10%	<b>61 734,38 €</b>

## **CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

## **VOLUMETRIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA REALIZZABILE NELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

### **DETERMINAZIONE DEI RICAVI**

**NOTA 6** - Il "Valore di mercato del prodotto finito" non è stato determinato in base ai criteri stabiliti nel Regolamento Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/2018, ma sulla base di quanto indicato dal Regolamento Regionale n. 6 del 2004. Nell'Allegato al suddetto regolamento sono stati indicati i criteri per la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata (PMCA); nella successiva DGR 1499/2006 è stabilito il costo unitario massimo di realizzazione tecnica. **Il calcolo del "Valore di mercato del prodotto finito" è indicato nella Tabella "1A"**

**NOTA 7** - Il Regolamento Regionale n. 6 del 2004 definisce il prezzo massimo di cessione degli alloggi a metro quadrato da applicare alla SC (superficie complessiva) che è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie per parcheggi.

$$\mathbf{SC = SU + 0,6 (SNR + SP)}$$

SU - Superficie utile abitabile: s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

SNR - Superficie non residenziale: s'intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi (quali logge, balconi, cantine e soffitte) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza) misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre, di eventuali scale interne; 1 locali o quota parte di essi aventi altezza interna netta inferiore a ml 1,80 non rientrano nel computo della superficie non residenziale.

SP - Superficie per parcheggi coperti: si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

**NOTA 8** - Nel calcolo delle superfici di cui alla "Tabella A" è stato considerato che con la volumetria massima di mc 10.000 e una altezza lorda interpiano pari a ml 3,20, si ricava una superficie linda degli alloggi di mq 3.125 che, considerando un'incidenza della struttura e delle murature pari al 20%, corrisponde ad una Superficie utile stimata pari a mq 2.500. A questa Superficie utile degli alloggi è stata aggiunta una Superficie non residenziale (SNR) stimata pari al 30%, per complessivi mq 750 netti, ed una Superficie destinata a parcheggi (SP) pari al 30%, per complessivi mq 750 netti.

$$\mathbf{SC = 2.500 + 0,6 (750 + 750) = 3.400 \text{ mq}}$$

## TABELLA DI CALCOLO 1 - VOLUMETRIA COMMERCIALE

Regolamento Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/2018

### VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA EDIFICABILITA' PREVISTA DALLA PROPOSTA DI INTERVENTO Valore di Trasformazione Post VT - P

#### COSTI DI TRASFORMAZIONE SOSTENUTI (KT-P)

CC	Costo tecnico di costruzione del fabbricato	€ 2 576 000,00	nota 1
CI	Costo di idoneizzazione area e allacciamenti (3% CC)	€ 77 280,00	
CR	Costo del contributo di costruzione art. 16 D.P.R. n. 380/01	€ 183 210,00	nota 2
CP	Costo delle prestazioni professionali (8% di CC+CI)	€ 212 262,40	
OF	Oneri finanziari (4% di CC+CI+CR+CP)	€ 121 950,10	
<b>KT - P</b>	<b>Costo complessivo di Trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (CC+CI+CR+CP+OF)</b>	<b>€ 3 170 702,50</b>	

#### VALORE DI MERCATO (VM-P)

	OMI Zona: Semicentrale, Borgo Solestà, Campo Parignano e via Zeppelle		
	Destinazione d'uso: Commerciale		
	Stato conservativo: Normale		
V/mq	Valore di mercato unitario secondo le tabelle OMI €/mq	1 713,00	nota 3
S	Superficie commerciale di vendita mq	2 000,00	
<b>VM - P</b>	<b>Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità prevista nella proposta di intervento (V/mq tab Omi x S)</b>	<b>€ 3 426 000,00</b>	

#### VALORE D TRASFORMAZIONE (VT-P)

VM - P	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità prevista nella proposta di intervento	3 426 000,00	
KT - P	Costo complessivo di Trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento	3 170 702,50	
<b>VT - P</b>	<b>Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità prevista nella proposta di intervento (VM-K - KT-P)</b>	<b>€ 255 297,50</b>	

## TABELLA DI CALCOLO 1 - VOLUMETRIA RESIDENZIALE

Regolamento Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/2018

### VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA EDIFICABILITA' PREVISTA DALLA PROPOSTA DI INTERVENTO Valore di Trasformazione Post VT - P

#### COSTI DI TRASFORMAZIONE SOSTENUTI (KT-P)

CC	Costo tecnico di costruzione del fabbricato	€ 4 484 375,00	nota 4
CI	Costo di idoneizzazione area e allacciamenti (3% CC)	€ 134 531,25	
CR	Costo del contributo di costruzione art. 16 D.P.R. n. 380/01	€ 229 434,38	nota 5
CP	Costo delle prestazioni professionali (8% di CC+CI)	€ 369 512,50	
OF	Oneri finanziari (4% di CC+CI+CR+CP)	€ 208 714,13	
<b>KT- P</b>	<b>Costo complessivo di Trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (CC+CI+CR+CP+OF)</b>	<b>€ 5 426 567,25</b>	

#### VALORE DI MERCATO (VM-P)

VM - P	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità prevista nella proposta di intervento	€ 6 201 621,97	nota 6
--------	--	----------------	--------

#### VALORE D TRASFORMAZIONE (VT-P)

VM - P	Valore di mercato complessivo in base alla edificabilità prevista nella proposta di intervento	€ 6 201 621,97	
KT- P	Costo complessivo di Trasformazione in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento	€ 5 426 567,25	
<b>VT- P</b>	<b>Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità prevista nella proposta di intervento (VM-K - KT-P)</b>	<b>€ 775 054,72</b>	

NOTA 6 - E' stato considerato il prezzo massimo di cessione degli immobili come determinato nella Tabella 1A

## TABELLA 1A - EDILIZIA CONVENZIONATA

### DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

#### Regolamento regionale 4 ottobre 2004, n. 6.

Indicatore				
a) Costo dell'area edificatoria	€ 545 000,00	39%	€ 212 550,00	nota 9
b) Costo di costruzione degli alloggi	COSTO	SC	COSTO COMPLESSIVO	
	€/mq	mq.	mq. x €/mq.	
Limite costo	€ 1 950,48			nota 10
Maggiorazione 15%	€ 292,57			nota 11
TOTALE parziale	€ 2 243,05			
Riduzione del 30% sul costo di realizzazione	-€ 672,92			nota 12
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1 570,14</b>	<b>3 400</b>	<b>€ 5 338 463,76</b>	nota 8
c) Costo delle opere di urbanizzazione			€ 116 761,83	nota 5
d) Spese tecniche e generali	8,00%	€ 5 338 463,76	€ 427 077,10	nota 13
e) Oneri finanziari	2,00%	5 338 463,76	€ 106 769,28	nota 14
<b>PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DEGLI IMMOBILI</b>			<b>€ 6 201 621,97</b>	

**NOTA 9** - Il Costo dell'area è parametrato sull'effettivo costo di acquisto della stessa considerando che l'area con destinazione residenziale è pari a mq 10.021 e rappresenta quindi il 39% dell'area complessiva acquistata pari a mq 25.626

**NOTA 10** - "Costo unitario massimo di realizzazione tecnica" determinato dalla Regione Marche DGR N. 1499/2006 aggiornato al 2025

**NOTA 11** - Valore indicato nell'Allegato al Regolamento Regionale N. 6 del 2004, Art. 6

**NOTA 12** - Valore indicato nella DGR N. 1499/2006 Regione Marche

**NOTA 13** - Sono relative alla sola edilizia residenziale e comprendono: progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche, prospezioni geognostiche, oneri fideiussori, spese commerciali, abitabilità, agibilità, accatastamenti, regolamenti condominiali, divisione millesimale e quant'altro necessario per il rilascio dell'agibilità e la trasferibilità delle unità immobiliari, oltre a costi per gli allacci a pubblici servizi. E' stato considerata un percentuale pari all 8%; la stessa indicata nel Regolamento Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/2018

**NOTA 14** - Gli oneri finanziari sono computati come indicato nell'Allegato al Regolamento Regionale N. 6 del 4 ottobre 2004, (tasso di deposito BCE vigente).

## TABELLA DI CALCOLO 2

Regolamento Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/2018

### VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA EDIFICABILITA' CONSENTITA DALLA DISCIPLINA URBANISTICA PRE VIGENTE Valore di Trasformazione Ante VT - A

#### VALORE DI TRASFORMAZIONE (VT- A)

VT- A

Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica pre vigente

€ 545 000,00

nota 15

**NOTA 15** - Come valore è stato utilizzato il costo sostenuto dal soggetto proponente per l'acquisto dell'area, come attestato nell'atto di compravendita allegato

## TABELLA DI CALCOLO 3

Regolamento Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/2018

### DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

VT- P

Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità prevista nella proposta di intervento (VM\_P - KT\_P)

€ 1 030 352,22

VT- A

Valore di trasformazione complessivo in base alla edificabilità consentita dalla disciplina urbanistica previgente

€ 545 000,00

VT

Maggior valore (Plus valore) di trasformazione (VT\_P - V\_TA)

€ 485 352,22

CS

CONTRIBUTO STRAORDINARIO (art.2) CS = (VT X 0,5)

€ 242 676,11

# **STIMA DEI COSTI DI COSTRUZIONE DELL'INTERVENTO DI EDILIZIA COMMERCIALE**

## **IL METODO DI STIMA UTILIZZATO**

La stima dei costi di realizzazione degli spazi commerciali è stata effettuata attraverso la comparazione dei costi parametrici di costruzioni effettivamente eseguite, reperiti mediante fonte diretta, preventivi forniti da ditte locali per lavori analoghi, e mediante la verifica dei costi riportati nelle pubblicazioni specializzate disponibili. I parametri tecnici assunti a riferimento tengono conto della natura delle opere, pertanto della tipologia edilizia, della destinazione d'uso degli immobili, naturalmente della superficie dell'intervento, della natura del progetto e delle sue dotazioni tecniche, vale a dire la valutazione della qualità delle strutture portanti, la qualità e l'efficienza energetica.

## **CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI**

Non potrebbe essere diversamente, gli edifici saranno realizzati nel rispetto della normativa anti sismica vigente, attraverso una struttura prefabbricata.

**Le fondazioni** saranno di tipo dirette poggianti su un terreno che mostra buone caratteristiche.

**La struttura portante**, sia orizzontale che verticale sarà del tipo **prefabbricato**.

**Le murature**: i tamponamenti saranno del tipo prefabbricato, pre - verniciato, con isolamento termico; i **divisori interni** saranno realizzati prevalentemente in cartongesso doppio con interposto materassino fono assorbente.

**Il tetto**, piano, sarà costituito da **solaio prefabbricato**, con opportuno isolamento termico e guaina bituminosa.

**I serramenti esterni** saranno in **vetro anti sfondamento con vetrocamera e telaio in alluminio**.

**Le porte interne** saranno cieche, tamburate e vernicate, con stipiti e copri fili.

**I pavimenti** saranno in **ceramica monocottura**. Le pareti dei bagni saranno rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di ml 2,00.

## **CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI**

**L'impianto di riscaldamento e raffrescamento** sarà impostato sull'utilizzo di pompe di calore che alimenteranno le varie unità interne.

**L'impianto idro - sanitario** sarà del tipo tradizionale, oramai consolidato, e avrà adduzione diretta dall'acquedotto.

**L'impianto elettrico** e tutti gli altri impianti tecnici ad esso connessi, quali la **linea telefonica, la fibra, l'antenna** ecc., dovranno rispettare le normative vigenti in materia.

Sulle coperture dell'edificio saranno installati **impianti fotovoltaici** costituiti da pannelli, inverter, batterie per l'accumulo, che contribuiranno a garantire l'efficienza energetica dell'edificio.

## STIMA DEI COSTI PARAMETRICI DESUNTA DA INDAGINI DIRETTE

Al fine di addivenire alla stima parametrica del costo unitario di costruzione degli spazi commerciali, sono stati assunti a riferimento i costi unitari applicati da imprese di costruzioni operanti nel territorio ascolano, per la realizzazione di interventi analoghi a quello in esame.

E' stata effettuata una comparazione tra i preventivi disponibili e sono stati definiti i costi parametrici unitari delle seguenti categorie di lavori ed il costo parametrico complessivo riferito al mq di costruzione:

	€/mq	%
- scavi e fondazioni	144,00	11,2
- struttura portante prefabbricata	167,00	13,0
- murature, tramezzi, sottofondi e pavimenti	170,00	13,2
- realiz. coperture compreso coibentazione e impermeabilizzazione	67,00	5,2
- intonaci e tinteggiature	33,00	2,6
- serramenti in alluminio e lattonerie	184,00	14,3
- impianto di riscaldamento e raffrescamento	157,00	12,2
- impianto idrico - sanitario e sollevamento acque	44,00	3,4
- impianto elettrico	218,00	16,9
- impianto dati	42,00	3,2
- opere esterne	60,00	4,7
<b>Totale</b>	<b>1.288,00</b>	<b>100</b>

# **STIMA DEI COSTI DI COSTRUZIONE DELL'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA**

## **IL METODO DI STIMA UTILIZZATO**

La stima dei costi di realizzazione degli immobili di edilizia residenziale è stata effettuata attraverso la comparazione dei costi parametrici di opere effettivamente eseguite e realizzate negli ultimi anni, reperiti mediante fonte diretta (preventivi forniti da ditte locali per lavori analoghi) e mediante la verifica dei costi riportati nelle pubblicazioni specializzate disponibili.

I parametri tecnici assunti a riferimento hanno tenuto conto della natura delle opere, ossia della tipologia edilizia, della destinazione d'uso e del numero degli alloggi, della natura del progetto in relazione alle sue dotazioni tecnologiche, delle maggiorazioni applicabili per la sua qualificazione energetica.

L'intervento oggetto di stima riguarda la costruzione di un edificio di n. 4 piani fuori terra dei quali n. 3 a destinazione residenziale, nei quali si articolano n. 20 unità immobiliari a destinazione residenziale, ed un piano terra nel quale sono distribuiti le scale di accesso, le cantine, i box auto e altri servizi connessi con la residenza. Gli appartamenti avranno una superficie linda media di circa 80 mq ed avranno Classe Energetica A1.

## **CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI**

Gli edifici nei quali saranno individuate le unità immobiliari a destinazione residenziale, saranno realizzati con struttura portante in cemento armato con struttura intelaiata.

Le **fondazioni** saranno del tipo "diretto" e a loro volta poggeranno su un terreno avente buone caratteristiche geotecniche. I solai di piano saranno realizzati in latero cemento.

**Tavolati e murature** saranno realizzati in mattoni forati; i tamponamenti saranno costituiti da elementi di laterizio forato, con apposizione di opportuno isolamento termico del tipo a cappotto. Le pareti di separazione tra appartamenti, saranno realizzate con doppio elemento di laterizio forato nella cui intercapedine sarà interposto materiale fonoassorbente. I divisorii interni agli alloggi è previsto di realizzarli in laterizio.

Tutte le pareti dei locali abitabili ed i soffitti saranno rifiniti con **intonaco pronto**, le cucine ed i bagni avranno tratti di pareti rivestite con piastrelle di ceramica, presumibilmente di altezza massima pari a 2,20 ml. Il **tetto**, potrà essere piano od inclinato e sarà costituito da solaio in latero - cemento opportunamente isolato dal punto di vista termico e dal punto di vista dell'impermeabilizzazione proteggendolo con la posa di materiali bituminosi ed infine posando il relativo manto di copertura in laterizio.

I **serramenti esterni** potranno avere i telai di alluminio o di PVC, vetrocamera e sistema di oscuramento costituito da tapparelle in PVC.

Le **porte interne** saranno cieche, tamburate e verniciate, dotate di stipiti e coprifili; i **portoncini d'ingresso** saranno del tipo blindato e dotati di idonea serratura. Le porte di accesso ai vani scala e all'ascensore saranno realizzati con telaio in alluminio e saranno vetrate.

I **pavimenti** potranno avere caratteristiche diverse in relazione alla funzione dei vani: piastrelle di gres porcellanato nella zona giorno e notte, piastrelle ceramiche nei bagni.

Le **pareti esterne** avranno il "cappotto" sul quale sarà disteso opportuno intonachino e sarà posata successiva tinteggiatura.

## **CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI**

**L'impianto di riscaldamento** sarà di tipo centralizzato. Sarà realizzata necessaria centrale termica.

L'impianto di riscaldamento potrà essere realizzato del tipo "a pavimento", ossia con corpi radianti distesi all'interno del pacchetto dello spessore del solaio di piano oppure con l'installazione di corpi scaldanti fissati a parete; la temperatura di ogni stanza potrà essere stabilita con l'installazione di crono – termostati.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta dalla centrale termica e sarà contabilizzata con l'installazione di contatori riferiti a ciascun appartamento.

**L'impianto idro - sanitario** avrà adduzione dell'acqua con alimentazione diretta dall'acquedotto e mediante impianto di sollevamento autoclave.

**L'impianto elettrico** sarà del tipo sottotraccia sfilabile, così come tutti gli altri impianti ad esso connessi, la linea telefonica, la fibra, il citofono, la TV via cavo ecc.

Sulle coperture degli edifici saranno installati **impianti fotovoltaici** costituiti dai pannelli, inverter, batterie per l'accumulo e contribuiranno in maniera incisiva all'efficientamento energetico degli alloggi e delle parti comuni dell'edificio.

Gli **ascensori** saranno del tipo oleodinamico.

#### **STIMA DEI COSTI PARAMETRICI DESUNTA DA INDAGINI DIRETTE**

Al fine di addivenire alla stima parametrica del costo unitario di costruzione degli alloggi di edilizia convenzionata sono stati assunti a riferimento i costi unitari applicati da imprese di costruzioni operanti nel territorio ascolano per la realizzazione di interventi analoghi a quello in esame.

E' stata effettuata una comparazione tra i preventivi disponibili; il costo di costruzione complessivo dell'edificio è stato poi riparametrato sulla superficie linda dei soli appartamenti. Pertanto all'interno di tale parametro è ricompreso anche il costo di costruzione dei locali accessori, degli spazi destinati a pertinenza dell'edificio abitativo e degli spazi destinati a parcheggi.

	<b>€/mq</b>	<b>%</b>
- scavi e fondazioni, struttura in elevazione, coperture, compreso impermeabilizzazioni e coibentazioni;	502,00	35,0
- finiture interne, compreso murature, tramezzi, sottofondi, pavimenti, intonaci, tinteggiature, serramenti in alluminio e lattoneria;	588,00	41,0
- impianto di riscaldamento;	133,00	9,2
- impianto idro - sanitario e sollevamento acque;	68,00	4,8
- impianto elettrico;	93,00	6,5
- ascensore;	50,00	3,5
<b>Totale</b>	<b>1.435,00</b>	<b>100</b>



**REPERTORIO N. 6733**

**RACCOLTA N. 5195**

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitré, il giorno ventisette del mese di novembre

**27 novembre 2023**

Nel Comune di Ascoli Piceno, nel mio studio in Rua del Papavero n. 6.  
Innanzi a me Dottor Aleandro Allevi, Notaio in Ascoli Piceno, iscritto nel  
Ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ascoli Piceno e  
Fermo,

sono presenti

**parte venditrice:**

- FANESI Alberto nato in Ascoli Piceno il 2 ottobre 1965, con studio a Castel di Lama (AP), Via Cerreto n. 1, ove domicilia ai fini di questo atto, codice fiscale FNS LRT 65R02 A462Z;
  - MARILUNGO Giorgio nato a Fermo il 13 giugno 1979, con studio in Ascoli Piceno, Viale Indipendenza n. 42, ove domicilia ai fini di questo atto, codice fiscale MRL GRG 79H13 D542F;
- i quali intervengono al presente atto in qualità di Curatori fallimentari della società:

**- GRILLO DI GASPERI GIOVANNI E C. - S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE**  
con sede in Ascoli Piceno, Via Napoli n. 65, capitale sociale euro 600.000,00 (euro seicentomila) interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese delle Marche 00471720441, R.E.A. AP-92667, dichiarata fallita con Sentenza del 6 febbraio 2015 del Tribunale di Ascoli Piceno - Sezione Fallimentare - Reg. Fall. n. 03/2015 cron. 68/2015, iscritta nel Registro delle Imprese delle Marche in data 11 febbraio 2015, tali nominati con Decreto del Tribunale di Ascoli Piceno - Sezione Fallimentare - del 6 febbraio 2015, a quest'atto debitamente autorizzati con Provvedimento del Giudice Delegato presso il Tribunale di Ascoli Piceno - Sezione Fallimentare - in data 13 giugno 2023;

**parte acquirente:**

- GABRIELLI Luciano nato in Ascoli Piceno il 21 febbraio 1940; quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società;
- MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A. con sede in Ascoli Piceno, località Monticelli, domiciliato per la carica nella sede sociale, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese delle Marche 00103300448, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di F.G. HOLDING S.P.A., con sede a Milano, codice fiscale:05520040964, in forza dei poteri al medesimo spettanti in base ai vigenti patti sociali e in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 settembre 2021.

Detti Comparenti, noti fra loro come asseriscono, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale

**PREMETTONO CHE**

- con sentenza n. 3/2015 del 6 febbraio 2015, rep. n. 3/2015, cron. 68/2015, il Tribunale di Ascoli Piceno dichiarava il fallimento della società "GRILLO DI GASPERI GIOVANNI E C. - S.R.L. - IN

REGISTRATO A Ascoli Piceno  
IL 12/12/2023  
SERIE 1T  
AL NUMERO 5553  
PER EURO 2.280,00

LIQUIDAZIONE";

- nell'attivo del fallimento rientrava, tra l'altro, l'appezzamento di terreno sito nel Comune di Ascoli Piceno, località Monterocco, in gran parte edificabile e in minima parte ricadente in Zona Agricola e in Zona Verde Privato o di Rispetto, della superficie catastale complessiva di mq. 25.626 (metri quadrati venticinquemilaseicentoventisei), in appresso meglio descritto;
- i Curatori hanno redatto il programma di liquidazione ex Art. 104 ter L.Fall., in data 16 giugno 2016, approvato dal Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno, rilevata l'impossibilità di costituire il Comitato dei Creditori;
- ai sensi dell'art. 107 del r.d. n. 267/1942, i Curatori hanno disposto la vendita tramite procedura competitiva con offerta minima di euro 541.875,00 (cinquecentoquarantunomilaottocentosettantacinque) per la quale, nei termini, nessuno degli aventi diritto ha fatto opposizione;
- in data 12 giugno 2023 i Curatori hanno provveduto a redigere l'avviso di vendita che è stato pubblicato per almeno quarantacinque giorni sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della giustizia, nonché sul sito del Tribunale di Ascoli Piceno, sul portale Falco Fallimenti e sui siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it) - [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it);
- in data 15 settembre 2023, presso il mio studio in Ascoli Piceno, Rua del Papavero n. 6, si è proceduto all'apertura dell'unica busta pervenuta ed è risultata aggiudicataria dell'immobile di cui infra, per il prezzo offerto di euro 545.000,00 (cinquecentoquarantacinquemila), la società "MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A.", con sede in Ascoli Piceno, località Monticelli;
- i Curatori non si sono avvalsi della facoltà di cui all'art. 107 comma IV del r.d. n. 267/1942 per cui l'aggiudicazione è da intendersi definitiva;
- come previsto dall'Avviso d'Asta e come autorizzato dal Giudice Delegato, occorre quindi procedere alla formalizzazione per atto pubblico del trasferimento a favore dell'aggiudicatario.

Ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale, i Comparenti convengono e stipulano quanto segue.

#### Articolo 1 – CONSENSO E OGGETTO

I signori FANESI Alberto e MARILUNGO Giorgio, quali curatori del fallimento indicato in premessa, vendono, con le più ampie garanzie di legge, alla società "**MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A.**" che, come sopra rappresentata, accetta e acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di **Ascoli Piceno**, località Monterocco e precisamente:

\* appezzamento di **terreno** in gran parte edificabile e in minima parte ricadente in Zona Agricola e in Zona Verde Privato o di Rispetto, descritto al Catasto Terreni al **foglio 68** con le **particelle 68 - 70 - 364**

- **479 - 650 - 651 - 652 - 704 - 705**, della superficie catastale complessiva di mq. 25.626 (metri quadrati venticinquemilaseicentoventisei), R.D. complessivo euro 169,95, R.A. complessivo euro 152,32;

confinante con: strada provinciale, strada comunale, cabina ENEL, mappali 366, 461, 460, 459, 66 tutti del foglio 68, salvo altri.

## **Articolo 2 - CONSISTENZA E PARTI COMUNI**

Quanto in oggetto deve intendersi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le inerenti azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, usi, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, impianti e dipendenze, se e in quanto esistenti ed in particolare con le servitù di passaggio e di elettrodotto costituite a favore di ENEL s.p.a. in forza di scritture private autenticate dal Notaio Pietro Caserta, allora di Ascoli Piceno, in data 28 febbraio 1991, rep. 63189 e rep. 63190, trascritte in Ascoli Piceno il 25 marzo 1991 ai numeri 1939 e 1940 di formalità.

Per il terreno qui compravenduto è stata stipulata tra la società GRILLO DI GASPERI GIOVANNI E C. - S.R.L., il Comune e la Provincia di Ascoli Piceno, una convenzione edilizia con atto a rogito del Notaio Maria Enrica Silenzi di Ascoli Piceno in data 31 luglio 2013, rep. 2902/2042, trascritto in Ascoli Piceno il 27 agosto 2013 al n. 4201 di formalità, per l'attuazione dell'accordo di programma ratificato con delibera del Consiglio Comunale di Ascoli Piceno n. 20 del 27 maggio 2013, finalizzato alla realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e parte commerciale.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di conoscere e accettare il contenuto di detta convenzione.

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti (quali ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura fallimentare, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

## **Articolo 3 - GARANZIE E TITOLO DI PROVENIENZA**

La parte venditrice presta garanzia, volendo in caso contrario rispondere per evizione e molestia a norma di legge, di piena, legittima ed esclusiva proprietà, ad eccezione delle particelle 704 e 705, nonchè di libera disponibilità di quanto compravenduto ad essa pervenuto in forza di compravendite sottoposte a condizione sospensiva a rogito del Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno in data 11 marzo 2013, rep. 26156/14517, debitamente registrato, trascritto in Ascoli Piceno il 13 marzo 2013 ai numeri 1262, 1263, 1264, 1265, 1266 e 1267 di formalità, con relative cancellazioni di condizione sospensiva annotate rispettivamente: in data 16 marzo 2021 n. 311 di formalità e in data 29 marzo 2021 nn. 354, 352, 353, 355 e 356 di formalità. Relativamente a dette cancellazioni di condizione sospensiva, si precisa che il Tribunale di Ascoli Piceno con decreti collegiali emessi in data 18 agosto 2015, rep. 9129/2016 e in data 20 aprile 2016, rep. 4545, confermati con sentenze della Corte di Cassazione in data 19 febbraio 2021 n. 4474 e in data 8 agosto 2017 n. 19719, ha respinto le domande di rivendica proposte dai danti causa della società GRILLO DI GASPERI GIOVANNI E C. - S.R.L.,

accertando l'avveramento della condizione sospensiva apposta alle compravendite.

Si precisa altresì che, relativamente al terreno distinto con le particelle 704 e 705, è pendente innanzi al Tribunale di Ascoli Piceno la causa civile contro le danti causa per il rilascio dell'immobile alla Curatela e la loro condanna al risarcimento dei danni da ritardo. Nella stessa sede le allora parti venditrici hanno chiesto la revocazione ex art. 395 n. 3) c.p.c. del decreto collegiale di rigetto della rivendica, con domanda riconvenzionale di cui la Curatela ha eccepito l'irritualità, la tardività e l'infondatezza, circostanze che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, nei relativi effetti formali e sostanziali.

La parte venditrice presta altresì garanzia di assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, gravami, arretrati d'imposta, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di quanto compravenduto.

#### **Articolo 4 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa edilizia ed urbanistica, si allega, in copia cartacea sostitutiva di documento informatico originale firmato digitalmente con firma digitale qualificata, al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno in data 6 novembre 2023, dichiarando la parte venditrice che dalla data di rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni delle prescrizioni e degli strumenti urbanistici ivi indicati.

#### **Articolo 5 - POSSESSO**

Gli effetti giuridici del presente atto decorrono da oggi.

La parte acquirente viene immessa in data odierna nel possesso di quanto trasferito, libero da persone e cose, ad ogni effetto utile ed oneroso, ad eccezione della porzione di terreno distinta con le particelle 704 e 705, oggetto del contenzioso di cui al superiore articolo 3.

Con riguardo alla causa civile, di cui all'articolo 3 che precede, distinta al numero 41/2022 di R. G. del Tribunale di Ascoli Piceno, la parte venditrice si obbliga comunque a curarne la futura trattazione, con accolto esclusivo delle relative spese e oneri di ogni genere, fino alla definizione con sentenza da parte del Tribunale di Ascoli Piceno, della quale dovrà essere data tempestiva e sollecita informativa alla parte acquirente.

#### **Articolo 6 - PREZZO**

Il prezzo, all'esito della procedura indicata in premessa, è di **euro 545.000,00 (cinquecentoquarantacinquemila)** di cui euro 536.000 (cinquecentotrentaseimila) più I.V.A. per il terreno edificabile ed euro 9.000 (novemila) per la porzione di terreno ricadente in zona agricola, per un totale di euro 662.920 (seicentosessantaduemilanovecentoventi) somma che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, in favore della quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, rinunciando al diritto di ipoteca legale con esonero del competente Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Consapevoli e rese edotte da me Notaio delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti o dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dei poteri di accertamento

dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, le parti, ai sensi della citata normativa, dichiarano:

a) di aver regolato il prezzo indicato, per espressa autorizzazione della parte venditrice, mediante assegni circolari non trasferibili della Cassa di Risparmio di Fermo s.p.a.:

- serie e numero V.6401088549-11 emesso in data 13 settembre 2023, dell'importo di euro 100.000 (centomila);
- serie e numero T.6301930960-00 emesso in data 13 settembre 2023, dell'importo di euro 9.000 (novemila);
- serie e numero V.6401088555-04 emesso in data 24 novembre 2023, dell'importo di euro 100.000 (centomila);
- serie e numero V.6401088556-05 emesso in data 24 novembre 2023, dell'importo di euro 100.000 (centomila);
- serie e numero V.6401088557-06 emesso in data 24 novembre 2023, dell'importo di euro 100.000 (centomila);
- serie e numero V.6401088558-07 emesso in data 24 novembre 2023, dell'importo di euro 100.000 (centomila);
- serie e numero V.6401088559-08 emesso in data 24 novembre 2023, dell'importo di euro 100.000 (centomila);
- serie e numero V.6401147114-11 emesso in data 24 novembre 2023, dell'importo di euro 53.920 (cinquantatremilanovecentoventi);

b) di aver concluso la presente compravendita senza essersi avvalse dell'opera di un mediatore.

#### **Articolo 7 – DICHIARAZIONI FISCALI**

Il presente atto è soggetto a I.V.A. e ed imposta di registro in misura proporzionale per la porzione di terreno ricadente in zona agricola.

#### **Articolo 8 - SPESE**

Le spese del presente atto ed ogni altra accessoria sono a carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai Comparenti, che lo approvano, dichiarandolo conforme alla volontà espressa e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore sedici.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di mia mano, occupa facciate intere nove e sin qui della decima di tre fogli.

firmato Giorgio Marilungo

firmato Alberto Fanesi

firmato Luciano Gabrielli

firmato Aleandro Allevi Notaio



## Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

SETTORE 6  
RICOSTRUZIONE SISMA - SUE  
SUAP - AMBIENTE  
Servizio SUE e Ricostruzione Privata Sisma  
sue.ap@pec.it



### CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

VISTA la richiesta presentata dalla ditta CRESCENZI Angelo assunta protocollo n. 84951 del 28/09/2023 e la documentazione ad essa allegata;

VISTO il Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016;

VISTO il Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n°13 del 22/05/2013 per l'approvazione dell' "Accordo di Programma in variante al vigente PRG per la costruzione di alloggi per l'edilizia convenzionata in località Monterocco e la realizzazione di alcune opere pubbliche" ratificato con delibera di Consiglio Comunale n°20 del 27/05/2013

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, coordinato con il D.Lvo 27/12/2002 n. 301;

VISTO l'art. 107, del D. Lvo 18/08/2000, n. 267;

### S I C E R T I F I C A

Allegato ..... 4A>  
Repertorio N. .... 6733  
Racc. N. .... 5195

che i beni immobili oggetto della richiesta, in base agli strumenti urbanistici del Comune di Ascoli Piceno, possiedono le destinazioni urbanistiche di seguito riportate:

Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
68	68 – 70 porz. – 364 porz. – 479 porz. – 650 porz. – 651 – 652 – 704 porz.	PRG in adeguamento al PPAR	ASA - 4 Accordo di Programma in variante al vigente PRG area in località Monterocco (art.64 NTA)
	70 porz. – 364 porz. – 650 porz.		Viabilità (art.38 NTA)
	364 porz.		Verde privato (art.51 NTA)
	479 porz. – 704 porz. – 705		Aree agricole (art.57 NTA)
	704 porz.		Aree agricole tutela 4 (art.58 NTA)

N.B. 1) Secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.L. 42/2004 le particelle 479 porz., 704 porz. e 705 sono sottoposte a vincolo dall'art.142 comma 1 lettera c (fiume Tronto).

N.B. 2) la porzione della particella 704 rientra nella fascia di rispetto cimiteriale (Cimitero Borgo Solestà) di cui all'art.2 della Variante al Piano Regolatore Cimiteriale approvata con Delib. del Commissario Straordinario n. 13 del 14/05/2009.

Di seguito si riporta stralcio delle prescrizioni urbanistiche per la/e zona/e sopra indicata/e:

Stralcio delle Norme Tecniche del PIANO REGOLATORE GENERALE in adeguamento al PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016.

**ART. 38 - MOBILITÀ: VIABILITÀ E RELATIVE PERTINENZE.**

*Tali zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione e alla sosta di pedoni e veicoli con relative fasce di rispetto.*

*In tali spazi sono previsti la realizzazione ed il mantenimento delle infrastrutture viarie nonché degli elementi di arredo stradale per la riduzione dell'impatto visivo, dell'inquinamento acustico e chimico e degli eventuali servizi accessori.*

*Le aree destinate alla nuova viabilità sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita secondo specifiche disposizioni.*

*Le previsioni di nuovi tracciati stradali indicate negli elaborati grafici del PRG assumono carattere prescrittivo, con possibilità di apportare lievi modifiche in sede di progettazione definitiva/esecutiva, dettate esclusivamente da esigenze tecniche.*

*Devono essere rispettate le disposizioni relative alle fasce di rispetto di cui al Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione e/o DM n.1404/68.*

*In particolare, in merito alla viabilità Statale in gestione Anas, si riportano le prescrizioni da rispettare con riferimento alle distanze per edificazioni, ampliamenti, ricostruzioni per i tratti al di fuori dei centri abitati, fronteggianti le predette statali in conformità alle disposizioni del DM n.1404/68, dall'art.16 del Codice della Strada e dall'art.26 del relativo Regolamento di attuazione. In particolare:*

*- RA 11 Raccordo Autostradale "Ascoli- P. d'Ascoli" (Autostrada di tipo A) : la fascia di rispetto stradale, da computarsi in conformità del predetto Decreto a partire dal confine di proprietà stradale, è di 60,00 metri. Nella fascia di rispetto stradale qualsiasi eventuale strada di servizio o parcheggio potranno essere realizzati a non meno di 25,00 metri dal confine stradale per l'asta principale e 10,00 metri per I rami di svincolo;*

*- SS 4 Via Salaria (tratti con sezione di tipo B – strada extraurbana principale) : la fascia di rispetto stradale, misurata a partire dal confine stradale, è di 40,00 metri.*

*Nella fascia di rispetto stradale qualsiasi eventuale strada di servizio o parcheggio potrà essere realizzata a non meno di 20,00 metri dal confine stradale per l'asta principale e 10,00 metri per I rami di svincolo;*

*- SS 4 Via Salaria (tratti con sezione di tipo C – strade extraurbane secondarie) : la fascia di rispetto stradale, misurata a partire dal confine stradale, è di 30,00 metri.*

*Nella fascia di rispetto stradale qualsiasi eventuale strada di servizio o parcheggio potrà essere realizzata a non meno di 20,00 metri dal confine stradale per l'asta principale e 10,00 metri per I rami di svincolo;*

*- SS 81 (strada di tipo C – strade extraurbane secondarie) : la fascia di rispetto stradale, misurata a partire dal confine stradale, è di 30,00 metri. Nella fascia di rispetto stradale qualsiasi eventuale strada di servizio o parcheggio potrà essere realizzata a non meno di 20,00 metri dal confine stradale per l'asta principale e 10,00 metri per I rami di svincolo.*

*I viali alberati e le fasce di rispetto stradali dovranno essere sistematati secondo le modalità di cui al precedente art. 6 comma d).*

**ART. 51 - VERDE PRIVATO O DI RISPETTO**

*Per verde privato o di rispetto o di attenuazione dell'impatto stradale si intendono le parti del territorio con presenza di verde di proprietà privata o pubblica che non costituiscono standard urbanistico, ove sono ammessi solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo i casi di cui all'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001.*



#### ART. 57 - AREE AGRICOLE E RELATIVE COSTRUZIONI NORME GENERALI

Le aree agricole sono le parti del territorio comunale adibite alla coltivazione dei fondi e all'esercizio della silvicoltura, del floro-vivaismo, dell'allevamento del bestiame e di ulteriori attività produttive compreso l'agriturismo.

Tali usi devono intendersi secondo una duplice valenza :

1. l'uso in senso prettamente produttivo;
2. l'uso in funzione della salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico e del generale equilibrio ecologico.

Nelle aree agricole valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90.

Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto dell'art. 10 delle nta del PAI Tronto.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 come di seguito precisato.

##### FABBRICATI RURALI EXTRA-URBANI

Il PRG definisce il "Censimento dei fabbricati rurali extraurbani" secondo le categorie di seguito precise:

A1) fabbricati di assoluto valore architettonico che conservano sostanzialmente integri i caratteri tipologici e formali dell'impianto edilizio originario, nonché i caratteri della cultura materiale che li ha espressi;

A2) fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana;

B) fabbricati originariamente significativi, in quanto prodotti dalla stessa cultura che connota i fabbricati della categoria A), ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che, per il loro inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, ne diventano un elemento caratterizzante indispensabile;

C) fabbricati costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945 e privi dei caratteri di cui alle categorie precedenti, nonché eventuali altri fabbricati comunque privi di caratteristiche meritevoli di tutela di cui alle categorie precedenti.

Per ciascuna tipologia sopra individuata si applica l'intervento edilizio diretto.

Per i fabbricati di tipo A1, A2 e B è stabilito un ambito di in edificabilità pari a mt. 50.

Per i fabbricati di categoria A1 e A2 sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia; per i fabbricati della categoria A1, A2 e B sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione parziale e interventi di ampliamento.

Per i fabbricati delle categorie A1, A2 e B sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c) del DPR n. 380/2001

##### NUOVE COSTRUZIONI NELLE AREE AGRICOLE

Per le nuove costruzioni in aree agricole valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90.

#### ART. 58 - AREE AGRICOLE CON LIVELLI DI TUTELA

Il territorio extra-urbano classificato come agricolo con livelli di tutela ovvero come verde di rispetto viene regolato in sub-ambiti in base alla presenza combinata degli ambiti delle diverse categorie costitutive del paesaggio, tenendo conto del livello di tutela massimo per ciascuna singola area.

Fermo restando quanto consentito per le aree agricole senza livelli di tutela, valgono pertanto le seguenti Norme.

1) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 1 in cui sono vietati :

- a) gli interventi edili di tipo agro-industriale destinati alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e i depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici e gli impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stocaggi di materiali non agricoli, tranne i casi di interventi compresi nei progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle nta del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero ambientale;
- e) il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di m 20 per lato.

2) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 2 (a loro volta distinte nelle aree con livello di tutela 2.1 per i boschi e pascoli di cui all'art. 16 e nelle aree con livello di tutela 2.2 per le categorie del patrimonio storico-culturale) in cui sono vietati :

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, nonché il danneggiamento delle specie vegetali, l'introduzione di specie estranee che possano alterare l'equilibrio naturale e l'asportazione di qualsiasi componente dell'ecosistema di riferimento;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e stocaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali;
- i) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

3) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 3 in cui sono vietati :

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, nonché il danneggiamento delle specie vegetali, l'introduzione di specie estranee che possano alterare l'equilibrio naturale e l'asportazione di qualsiasi componente dell'ecosistema di riferimento;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e stocaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali;
- i) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

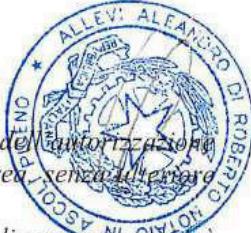
In tali ambiti di tutela è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura di profondità superiore a cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologica. Sono sempre consentite tutte le attività di studio, ricerca e valorizzazione delle presenze archeologiche.

Per le ulteriori aree oggetto di segnalazioni o considerate a rischio dal punto di vista archeologico, gli eventuali progetti andranno sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica delle Marche.

4) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 4 in cui sono vietati :

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti.

Nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme :



- in quelle già autorizzate è ammessa la prosecuzione dell'attività estrattiva nei limiti dell'autorizzazione e fino alla realizzazione completa del progetto di risanamento e sistemazione dell'area senza ulteriora prosecuzione dell'attività estrattiva;
  - in quelle previste ed in possesso delle dovute autorizzazioni regionali, l'attività di cava ~~può seguire~~ secondo lo specifico progetto di recupero ambientale autorizzato;
  - nelle aree interessate da cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale;
  - g) la realizzazione di depositi e stocaggi di materiali non agricoli;
  - h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali, con eccezione di recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e recinzioni di servizio per colture specializzate che necessitano la protezione da specie faunistiche particolari;
  - i) qualunque trasformazione, manomissione o immissione di reflui non depurati all'interno del corpo idrico, tranne gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia e del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento, sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale ove siano insediate specie protette o di valore paesaggistico;
  - j) l'aratura di profondità superiore a cm 50 nella fascia contigua di ml 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine;
  - k) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, salve -per le opere attinenti al regime idraulico- le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
  - l) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.
- 4.1) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 4.1 in cui, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 4), devono essere rispettate anche le prescrizioni di cui al livello di tutela 3).

#### ART. 64 - ALTRI STRUMENTI ATTUATIVI (ASA)

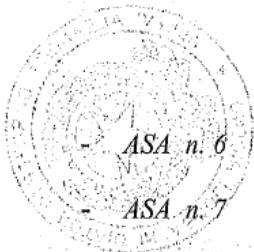
Con la denominazione ASA (Altri Strumenti Attuativi), il PRG definisce gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati Esecutivi, Programmi Urbanistici del Piano Casa Comunale, Contratti di Quartiere, Programmi complessi, altri Piani Attuativi o strumenti equipollenti) già oggetto di specifica procedura e relativa approvazione definitiva, al fine di confermare tali strumenti urbanistici già approvati e garantirne l'effettiva attuazione.

Gli ASA ai quali il nuovo PRG rimanda sono di seguito riportati, precisandone le numerazioni e gli estremi autorizzativi.

- ASA n. 1 stralciato
- ASA n. 2 ADP Pennile di sotto Delib. CC n. 60 del 26.05.1998

(la destinazione ASA-2 è stata sostituita con la relativa zonizzazione di cui alla "Variante parziale al PRG relativa al Programma di Riqualificazione Urbana zona Pennile di Sotto" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 7/5/2018).

- ASA n. 3 PUR Area Ex Rendina Delib. CC n. 19 del 27.05.2013
- ASA n. 4 PUR Monterocco Delib. CC n. 20 del 27.05.2013
- ASA n. 5 stralciato



- ASA n. 6	Contratto Di Quartiere II	Delib. CS n. 18 del 29.05.2009
- ASA n. 7	PPE Venagrande	Delib. CC n.143 del 28.06.2013
- ASA n. 8	Lottizzazione La Piramide	Delib. CC n. 29 del 19.05.2000
- ASA n. 9	Comparto Firenze	Delib. CC n. 41 del 29.09.2009
- ASA n.10	Comparto S. Cuore	Delib. CC n. 10 del 09.02.2009
- ASA n.11	PIP Lu Battente	Delib. CC n. 74 del 19.07.2004
- ASA n.12	PPE Monterocco	Delib. CC n.409 del 29.06.1979
- ASA n.13	PPE Colline Nord-Est	Delib. CC n.410 del 30.06.1979
- ASA n.14	PPE Lisciano, Valli	Delib.DGR 23670 del 01.10.1985

Con l'indicazione ASA si conferma pertanto la disciplina prevista dal Prg Benevolo sulle aree in questione, sia in termini di zonizzazione che di normativa tecnica di attuazione, non apportando il nuovo PRG alcuna modifica alle previsioni sopra richiamate relativamente alle aree di che trattasi.

Ad integrazione del presente articolo, per gli ASA sopra richiamati ed oggetto di piani attuativi si rimanda al fascicolo denominato PR\_NTAASA nel quale sono contenuti i relativi parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni inerenti la cessione di aree, la realizzazione di opere pubbliche e le eventuali ulteriori prescrizioni o disposizioni specifiche.

In questi casi, eventuali varianti agli strumenti urbanistici attuativi potranno essere adottate ai sensi dell'art.30 della L.R. n.34/92 e s.m.i. in quanto conformi ai sopradetti parametri e prescrizioni.

Accordo di Programma in variante al vigente PRG per la costruzione di alloggi per l'edilizia convenzionata in località Monterocco e la realizzazione di alcune opere pubbliche. Approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n°13 del 22/05/2013 e ratificato con delibera di Consiglio Comunale n°20 del 27/05/2013.

#### *Contenuti e finalità del piano Descrizione degli ambiti e degli interventi proposti*

Obiettivo fondamentale del Piano è quello di realizzare un insediamento di edilizia residenziale convenzionata ed un piccolo centro commerciale a servizio del nuovo insediamento e del quartiere. Gli edifici di edilizia convenzionata, il volume a destinazione commerciale, e tutte le aree destinate a standard, nonché quelli previsti nell'ambito territoriale dell'area oggetto di variante, sono da attuarsi anche separatamente, secondo le prescrizioni indicate nelle presenti N.T.A.

Complessivamente i dati determinano un indice edificatorio IT pari a 2,08 mc/mq.

I nuovi edifici a destinazione residenziale, la volumetria a destinazione commerciale ubicata al piano terra dell'edificio residenziale identificato con la lettera A, gli edifici a destinazione residenziale identificati con le lettere B, C, D, E, ed il parcheggio interrato, hanno sagoma planovolumetrica regolamentata, individuata nell'elaborato TAV 8, denominato "Planivolumetrico della zonizzazione di variante".



### Art. 1

#### Normativa generale di riferimento

La normativa generale di riferimento del presente Piano è costituita dal regolamento edilizio *continuale* vigente. Tale normativa è da intendersi precisata ed integrata secondo gli articoli specifici di seguito riportati.

### Art. 2

#### Elaborati costituenti il Piano attuativo

.....*omissis*.....

sono da intendersi come parte fondamentale ed integrante delle presenti N.T.A. le misure, dimensioni, distanze, altezze, larghezze stradali, superfici, volumetrie, e, più in generale, ogni parametro edilizio ed altro elemento contenuto nelle suddette tavole che costituiscono il riferimento principale per gli interventi edilizi disciplinati dalle presenti norme.

### Art. 3

#### Zona C di espansione

In tale zona sono previsti interventi di edilizia residenziale convenzionata, da attuarsi anche in fasi distinte, nonché la realizzazione di volumetria a destinazione commerciale, aree destinate a verde pubblico e a parcheggi secondo le sagome di massimo ingombro riportate nella Tav 8.

Nell'area, di estensione pari a mq 14.060, saranno realizzati n. 5 edifici, individuati con le lettere A, B, C, D, E, nella Tav 8, di analoghe caratteristiche tipologiche e strutturali, per i quali gli interventi edilizi sono così disciplinati.

Nella porzione di area ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale è esclusa qualunque edificazione. In tale area è consentita la sistemazione a verde privato che potrà essere opportunamente recintato, pavimentato e piantumato. In tale area è consentita la realizzazione di vasche interrate per la raccolta delle acque meteoriche.

Volumetrie massime consentite:

Nell'area è ammessa una volumetria massima di mc 47.000, così ripartita:

- Volumetria massima a destinazione residenziale: mc 42.500;
- Volumetria massima a destinazione commerciale: mc 4.500.

Complessivamente i dati determinano un indice di fabbricazione fondiario IF pari a 3,34 mc/mq.

Costruzioni realizzabili:

- EDIFICIO A (Edificio a destinazione residenziale e commerciale).
- EDIFICI B, C, D, E (Edifici da realizzarsi sul fronte ovest dell'insediamento a destinazione residenziale).

La volumetria complessiva degli edifici a destinazione residenziale potrà essere distribuita sugli edifici A, B, C, D, E.

Le unità residenziali saranno destinate a:

- edilizia convenzionata in proprietà;
- edilizia convenzionata in locazione.

La volumetria a destinazione commerciale pari a mc 4.500 dovrà essere concentrata solo ed esclusivamente al piano terra dell'edificio A.

Destinazioni d'uso consentite:

Edificio identificato con la lettera A:

- Il piano terra, potrà avere la destinazione commerciale per la volumetria massima consentita pari a mc 4.500; le restanti parti di piano terra e gli altri piani fuori terra avranno destinazione residenziale e/o destinazioni d'uso compatibili con la residenza (uffici privati, studi medici e paramedici, assicurazioni, studi professionali in genere, ecc.).

I parcheggi privati a servizio della superficie commerciale, da individuare in aggiunta alla dotazione di parcheggi pubblici, saranno ricavati in contiguità con il parcheggio pubblico e accessibili direttamente da esso, all'interno dell'area di privata di pertinenza degli edifici, indicata nella Tav 8.

Edifici identificati con le lettere B, C, D, E,:

- Destinazione residenziale; destinazioni d'uso compatibili con la residenza (uffici privati, studi medici e paramedici, assicurazioni, studi professionali in genere, ecc.).

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono ammesse nella misura massima del 10% della volumetria residenziale consentita.

Altezze, distacchi, parametri edili

- Numero massimo dei piani fuori terra pari a 5 (cinque);
- Altezza massima, computata ai sensi dell'art. 13 lettera n) del vigente R.E.C., pari a ml 17,00 per l'edificio denominato A, e pari a ml 16,00 per gli edifici denominati B, C, D, E;
- Distanza dai confini: la porzione fuori terra degli edifici deve essere contenuta all'interno della sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella Tav 8;
- Negli edifici denominati B, C, D, E, è ammessa la realizzazione di balconi e strutture ornamentali, fuori dalla sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella Tav 8. Tali strutture avranno ampiezza non eccedente i 3,00 ml, ma non potranno estendersi oltre il confine del lotto; quando tali strutture siano fronteggianti dovranno avere una distanza reciproca non inferiore a ml 8,00;
- Nell'edificio denominato A è ammessa la realizzazione di balconi e strutture ornamentali fuori dalla sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella TAV 6. Tali strutture avranno un'ampiezza non eccedente i 3,00 ml, ma non potranno estendersi oltre il confine del lotto; quando tali strutture siano fronteggianti, dovranno avere una distanza reciproca non inferiore a ml 8,00. In tale edificio è inoltre possibile realizzare aggetti e strutture tecniche di supporto alle attività commerciali, quali per esempio, le insegne di esercizio, le insegne pubblicitarie, di qualsiasi tipo (targhe a parete, insegne a parete, insegne sul cassonetto delle vetrine, insegne a bandiera sull'edificio, insegne su palo, bacheche);
- Sopra la copertura degli edifici è consentita l'installazione e/o la realizzazione di volumi tecnici di supporto alla installazione degli impianti tecnologici.

A tutti i parametri possono essere applicate le deroghe previste dalla normativa statale e regionale, di cui al D.lgs. 115/2008, al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni e alla L.R. 14/2008.

#### Manufatti intrecciati

Per tutti gli edifici è ammessa la realizzazione di manufatti e parcheggi intrecciati, locali accessori e vani tecnici. Tali costruzioni potranno estendersi entro il limite di zona ma dovranno, in ogni caso, essere contenuti all'interno del limite di inedificabilità cimiteriale.

Zona V - Aree per spazi pubblici e verde pubblico attrezzati

La zona V comprende le aree e gli spazi pubblici e/o verdi di proprietà pubblica destinate a spazi e percorsi pubblici attrezzati, a giardini ed aree per il gioco e lo sport. In queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione mentre sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento ed all'ampliamento delle strutture pubbliche.



#### *Zona P1 – Aree per parcheggi pubblici a raso*

*La zona P1 comprende le aree attrezzate e destinate alla fruizione di parcheggi pubblici. All'interno di tale superficie vanno ricomprese le corsie di accesso e quelle di servizio agli stalli di sosta. In queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di adeguamento e miglioramento delle sedi viarie, delle fasce di rispetto stradali, delle aree destinate a parcheggio.*

#### *Zona P2 - Aree ed edifici per parcheggi pubblici sotterranei ed a raso*

*La zona P2 comprende le aree attrezzate e destinate alla fruizione di parcheggi pubblici sia a raso che interrati. In tale zona è prevista la realizzazione di un parcheggio su due livelli: a raso ed al piano seminterrato. All'interno di tale superficie vanno ricomprese le corsie di accesso e quelle di servizio agli stalli di sosta. In queste aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia; tali interventi saranno esclusivamente finalizzati al miglioramento del servizio di sosta pubblica interrata e a raso, nonché all'adeguamento e miglioramento della fruizione degli spazi di sosta. Sono altresì consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività previste. È consentita la realizzazione di volumi tecnici necessari all'adeguamento normativo derivante dalla dotazione impiantistica e tecnologica prevista dalle leggi vigenti in materia.*

#### *Art. 4*

##### *Norme in materia di rinvenimenti archeologici*

*I titoli abilitanti, relativi all'esecuzione degli interventi edilizi di cui agli articoli precedenti dovranno in ogni caso contenere il rispetto integrale delle prescrizioni espresse dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche con la nota prot. 6328 (acquisita al protocollo del Comune di Ascoli Piceno in data 05/06/2008 al prot. 32263). In particolare il titolare del provvedimento edilizio, almeno 15 (quindici) giorni prima dell'inizio dei lavori che comportino movimento di terra e scassati per l'inserimento di alberature, dovrà darne comunicazione scritta alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, per consentire il controllo tecnico scientifico di tutti i lavori di scavo. In caso di rinvenimenti archeologici dovrà essere disposta, in ogni caso, la sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 90 comma 1 del D.L.vo 42/2004, comunicando tempestivamente il fatto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche. Gli obblighi di cui ai punti precedenti dovranno essere integralmente rispettati anche nel caso di modifiche o integrazioni alla perimetrazione delle aree a tutela archeologica preventiva.*

- Per i predetti beni, ove inclusi nelle zone soggette ai vincoli del D.L. n. 42 del 22/01/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ex D.L. n. 490 del 29/10/99 e R.D. 3267/23, modificato con R.D. 23/26 e 251/33 (Vincolo Idrogeologico) e altri, le trasformazioni urbanistiche sono subordinate alle specifiche autorizzazioni degli Enti preposti alla tutela.
- I suddetti immobili, al pari dell'intero territorio del Comune di Ascoli Piceno sono inoltre soggetti alle normative della legge 64/74 e successivi regolamenti di attuazione relative alle zone sismiche di 2<sup>a</sup> categoria, nonché alle eventuali norme del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto" approvato dalla Regione Marche con delibera di Consiglio Regionale n. 81 del 29/01/2008 e del "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" approvato definitivamente con delibera di Consiglio Provinciale n.209 del 17/12/2002.

Si rilascia il presente certificato in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge; lo stesso non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Al presente certificato si allega/no planimetria/e catastale/i per farne parte integrante e sostanziale.

Ascoli Piceno data del protocollo

Il Responsabile del Procedimento  
(Geom. Maurizio Bonifazi)

MAURIZIO  
BONIFAZI  
06.11.2023  
08:49:25  
GMT+01:00



IL DIRIGENTE

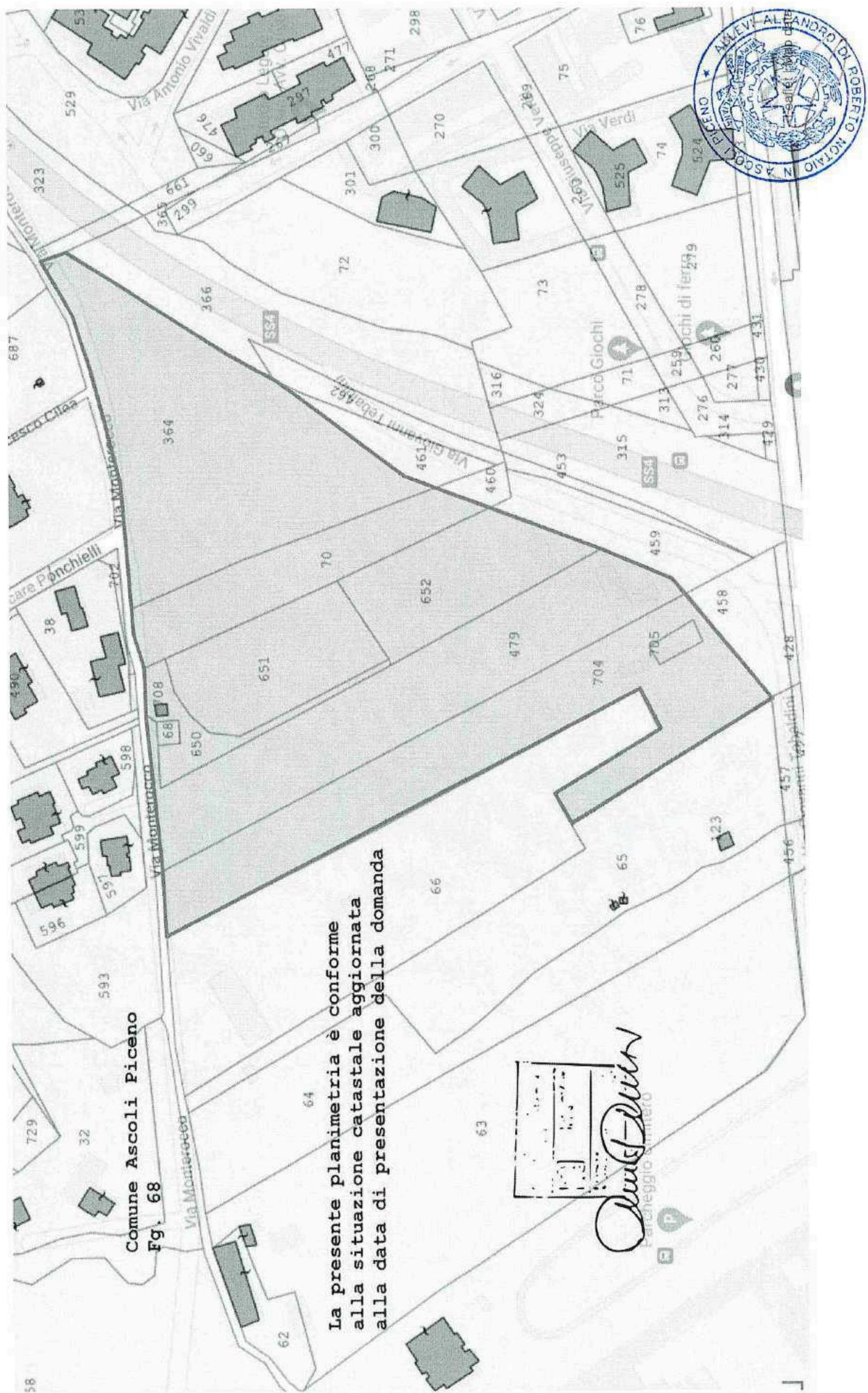
SETTORE 6

RICOSTRUZIONE SISMA – SUE – PATRIMONIO  
(Arch. Ugo Galanti)

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica digitale, ai sensi  
dell'articolo 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la  
firma autografa.



UGO  
GALANTI  
06.11.2023  
09:12:40  
GMT+01:00





CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO.

e sign



# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **Crescenzi1\_68\_signed\_signed.pdf** è un documento elettronico di tipo **file PDF (Acrobat) firmato**.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 24/11/2023 alle 15:03:36 UTC.

## 2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) MAURIZIO BONIFAZI	ArubaPEC S.p.A.	
2) UGO GALANTI	ArubaPEC S.p.A.	

## 3. Dettagli

- Nome file: **Crescenzi1\_68\_signed\_signed.pdf**
- Impronta del file: **d85fb8f35dc42177ae6207ddd8d901aaf797268c6e7e473d3a440cac10d6d20c**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **pdf**
- Data della verifica: **24/11/2023 alle 15:03:10 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

### 3.1 Firma n° 1 - MAURIZIO BONIFAZI

Questa firma è stata apposta da **MAURIZIO BONIFAZI**, C.F./P.IVA **TINIT-BNFMRZ65E17A462I**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **06/11/2023 alle 07:49:25 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida.

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

### 3.2 Firma n° 2 - UGO GALANTI

Questa firma è stata apposta da **UGO GALANTI**, C.F./P.IVA **TINIT-GLNGUO67E27A462W**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.2].



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



Firma apposta in data: 06/11/2023 alle 08:12:40 UTC

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - MAURIZIO BONIFAZI

- Nome e Cognome del soggetto: **MAURIZIO BONIFAZI**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-BNFMZR65E17A462I**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **48 26 e6 0e 28 c0 41 fb**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **18/05/2022** alle **10:17:42 UTC** al **18/05/2025** alle **10:17:42 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **51117** emessa in data **24/11/2023 alle 14:48:38 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **24/11/2023 alle 14:48:38 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

#### Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

### 4.2 Certificato n° 2 - UGO GALANTI

- Nome e Cognome del soggetto: **UGO GALANTI**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-GLNGUO67E27A462W**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **70 4c b4 b8 33 9a 2f ec**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **09/04/2022** alle **15:31:27 UTC** al **09/04/2025** alle **15:31:27 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **51117** emessa in data **24/11/2023 alle 14:48:38 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **24/11/2023 alle 14:48:38 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

e sign



✓ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

## Appendice A.

### A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

#### A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **4d 4a fd 13 e8 ae 27 89**
- Rilasciato da: **ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1**
- Usi del certificato: **CRL signature,Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: <https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf>
- Validità: dal **26/04/2017 alle 06:28:06 UTC** al **21/04/2037 alle 06:28:06 UTC**

CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CONFORMITÀ DELLA COPIA CARTACEA  
SOSTITUTIVA DI DOCUMENTO INFORMATICO ORIGINALE  
FIRMATO DIGITALMENTE CON FIRMA DIGITALE QUALIFICATA

Certifico io sottoscritto Aleandro Allevi, notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Ascoli Piceno e Fermo, con sede in Ascoli Piceno, via del Papavero n. 6, che la presente copia su supporto cartaceo di documento informatico, ai sensi dell'articolo 23 del D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'Amministrazione Digitale, in acronimo "CAD") già modificato dall'art.16 del D.Lgs 30 dicembre 2010 n. 235 ha la stessa efficacia probatoria dell'originale da cui è tratto, in virtù della presente attestazione notarile. L'originale documento informatico è stato firmato mediante firma qualificata, come risulta dall'allegato "protocollo di verifica".

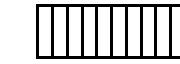
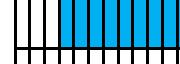
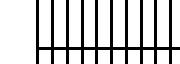
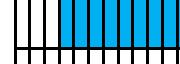
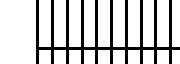
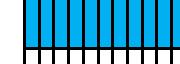
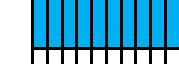
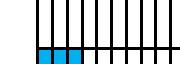
Ascoli Piceno, il 24 novembre 2023



Certificazione di conformità di documento informatico a documento cartaceo(art.23, comma 3, D.Lgs 7 marzo 2005, n.82 - art. 68-ter, legge 16 febbraio 1913, n.89). Certifico io sottoscritto avv. Aleandro Allevi, notaio residente in Ascoli Piceno, con studio alla rua del Papavero n.6, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto informatico, è conforme al documento originale cartaceo a mio rogito.

Ascoli Piceno, quindici dicembre duemilaventitre.

## CRONOPROGRAMMA GENERALE

	<b>1° ANNO 2026</b>	<b>2 ° ANNO 2027</b>	<b>3° ANNO 2028</b>	<b>4° ANNO 2029</b>	<b>5° ANNO 2030</b>	<b>6° ANNO 2031</b>	<b>7° ANNO 2032</b>
	Mesi occupati	Mesi occupati	Mesi occupati	Mesi occupati	Mesi occupati	Mesi occupati	Mesi occupati
Approvazione variante e stipula della convenzione							
<b>EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE</b>							
Progettazione e realizzazione							
<b>NUOVA VIABILITA'</b>							
Progettazione e realizzazione							
Collaudo e cessione delle aree							
<b>PARCHEGGIO PUBBLICO</b>							
Progettazione e realizzazione							
Collaudo e cessione delle aree							
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA</b>							
Progettazione e realizzazione							
<b>OPERE PUBBLICHE A SOSTEGNO DELL'INTERVENTO RESIDENZIALE</b>							
Progettazione e realizzazione							
Collaudo e cessione delle aree							